



# **HUKUM AGRARIA**

## **(Hak Atas Tanah)**

**Oleh:**

**Sodikin**

**Fakultas Hukum**  
**Universitas Muhammadiyah Jakarta**  
**Oktober 2021**




**Kuliah Keenam  
12 Oktober 2021**


# **HAK ATAS TANAH**


## **Pengertian Tanah dan Hak Atas Tanah**

**Dalam pasal 4 dinyatakan, bahwa *atas dasar hak menguasai dari Negara..... ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang.....***

**Dengan demikian jelaslah, bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi (ayat 1). Sedang hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.**

- 
- *Yang dipunyai dengan hak atas tanah itu adalah tanahnya, dalam arti sebagian tertentu dari permukaan bumi.*
  - *Wewenang menggunakan yang bersumber pada hak tersebut diperluas hingga meliputi juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada di bawah tanah dan air serta ruang yang ada di atasnya.*
  - *Batas yang dinyatakan dalam Pasal 4 ayat (2) dengan kata-kata : sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut undang-undang ini (yaitu: UUPA) dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.*

- 
- Pasal 8: pengambilan kekayaan alam yang terkandung dalam bumi, air dan ruang angkasa perlu diatur.
  - Penjelasan Pasal 8 disebutkan: karena ... hak-hak atas tanah itu hanya memberi hak atas permukaan bumi, maka wewenang-wewenang yang bersumber daripadanya tidaklah mengenai kekayaan-kekayaan alam yang terkandung dalam tubuh bumi, air dan ruang angkasa. Oleh karena itu maka pengambilan kekayaan yang dimaksudkan itu memerlukan pengaturan tersendiri. Ketentuan ini merupakan pangkal bagi perundang-undangan pertambangan dan lain-lainnya.
  - Pengambilan kekayaan alam yang berupa bahan-bahan galian yang telah disinggung di atas, memerlukan adanya hak tersendiri, yaitu Kuasa Pertambangan yang diatur dalam UU Pokok Pertambangan.

- 
- Dalam Hukum Tanah negara-negara yang menggunakan apa yang disebut "Azas Accessie" atau "Asas perlekatan", bangunan dan tanaman yang ada di atas dan merupakan satu kesatuan dengan tanah, merupakan "bagian" dari tanah yang bersangkutan.
  - Perbuatan hukum mengenai tanah dengan sendirinya, karena hukum meliputi juga tanaman dan bangunan yang ada di atasnya.
  - Hukum Tanah kita menggunakan asas Hukum Adat yang disebut asas pemisahan horizontal (dalam bahasa Belanda disebut: *horizontale scheiding*). Bangunan dan tanaman bukan merupakan bagian dari tanah. Maka hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya.



Perbuatan hukum yang dilakukan bisa meliputi tanahnya saja. Atau hanya meliputi bangunan dan/atau tanamannya saja, yang kemudian dibongkar ("adol bedol") atau tetap berada di atas tanah yang bersangkutan ("adol ngebregi"). Perbuatan hukumnya pun bisa juga meliputi tanah berikut bangunan dan/atau tanaman keras yang ada di atasnya, dalam hal mana apa yang dimaksudkan itu wajib secara tegas dinyatakan.



Pengertian "land" dalam perundang-undangan negara lain:

1. Dalam National Land Code Malaysia (1965) pasal 5 pengertian "tanah" yang disebut land meliputi ("includes"):


- i. that surface of the earth and all substances forming that surface;
- ii. the earth below the surface and all substances therein;
- iii. all vegetation and other natural products, whether or not requiring the periodical application of labour to their production, and whether on or below the surface;
- iv. all things attached to the earth or permanently fastened to anything attached to the earth, whether on or below the surface; and
- v. land covered by water.



2. Dalam Land Titles Act Singapura (1993) Pasal 4 pengertian land didefinisikan sebagai:

The surface of any defined parcel of the earth, and all substances there under, and so much of the column of air above the surface as is reasonably necessary for the proprietor's use and enjoyment, and includes any estate or interest in land all vegetation growing thereon and structures affixed thereon or any parcel of airspace or subterranean space held apart from the surface of the land as shown in an approved plan Subject to any provisions to the contrary the proprietorship of land includes natural rights to air, light, water, and support and the right of access to any highway on which the land abuts.





Ada persamaan hakiki dengan pengertian “tanah” dalam arti yuridis seperti dijelaskan dalam UUPA, yaitu bahwa yang dimaksudkan dengan “*land*” adalah juga “permukaan bumi”. Tetapi diperluas hingga meliputi juga hak atas tubuh bumi di bawah dan ruang udara di atasnya, dalam batas-batas keperluannya yang wajar.

Perbedaan lain adalah mengenai pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah. Malaysia dan Singapura, seperti negara-negara lain pada umumnya, menggunakan asas *accessie*. Ada perbedaan juga mengenai pemilikan kekayaan alam dalam tubuh bumi di bawah yang dihaki. Ketentuan hukumnya di berbagai negara tidak seragam.




Negara Bagian Amerika Serikat (Arkansas, Kansas, Mississippi, Ohio, Pennsylvania, Texas dan West Virginia), yang disebut *ownership states*, minyak bumi dan gas, seperti halnya batubara dan mineral lainnya yang ada dalam tubuh bumi di bawah tanah adalah milik yang empunya tanah.

Dalam Hukum Negara Bagian New South Wales, Australia, semua minyak bumi dan helium adalah milik *Crown*, yang penguasaanya ada pada Negara Bagian. Emas dan perak juga milik *Crown*.



## **Penguasaan Hak Atas Tanah**

Hak menguasai adalah suatu bentuk hubungan hukum atas penguasaan yang nyata terhadap suatu benda untuk digunakan atau dimanfaatkan bagi kepentingannya sendiri. Di dalam istilah hak menguasai mengandung arti adanya fungsi pengawasan (kontrol) secara fisik terhadap benda yang dikuasainya. Salah satu prinsip hak menguasai adalah kekuasaan untuk mempertahankan haknya terhadap pihak-pihak yang berusaha menganggunya.



Boedi Harsono berpendapat bahwa pengertian "penguasaan" dan "menguasai" dapat dipakai dalam arti fisik dan dalam arti yuridis. Penguasaan yuridis dilandasi oleh suatu hak yang dilindungi hukum dan umumnya memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik atas tanah yang dihaki. Akan tetapi ada juga penguasaan secara yuridis yang biarpun memberikan kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, namun pada kenyataannya penguasaan fisiknya dilakukan oleh pihak lain, jadi dalam hukum pertahanan disamping dikenal penguasaan yuridis yang diikuti penguasaan fisik, adapula suatu penguasaan yuridis yang tidak memberikan kewenangan untuk menguasai tanah secara fisik.




Dalam Hukum Pertanahan Nasional (Hukum Agraria) dikenal beberapa jenis Hak penguasaan atas tanah yang secara hierarki adalah sebagai berikut:

1. Hak Bangsa Indonesia
2. Hak Menguasai dari Negara
3. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat.
4. Hak-hak individual atau perseorangan atas tanah yang terdiri dari hak-hak atas tanah, wakaf dan hak-hak jaminan atas tanah.

## **Hak Bangsa Indonesia**

Tanah menjadi Hak Bangsa Indonesia tertuang dalam Pasal 1 ayat 1 sampai dengan 3 UUPA yang berbunyi sebagai berikut:

1. *Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia, yang Bersatu sebagai Bangsa Indonesia*
2. *Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa, adalah bumi, air dan ruang angkasa Bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.*
3. *Hubungan hukum antara Bangsa Indonesia dan bumi, air dan ruang angkasa termasuk dalam ayat 2 pasal ini adalah hubungan yang bersifat abadi.*



Hak Bangsa adalah sebutan yang diberikan oleh para ilmuwan hukum tanah pada lembaga hukum dan hubungan hukum konkret dengan bumi, air dan ruang angkasa Indonesia, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, yang dimaksudkan dalam Pasal 1 ayat 2 dan 3 diatas.

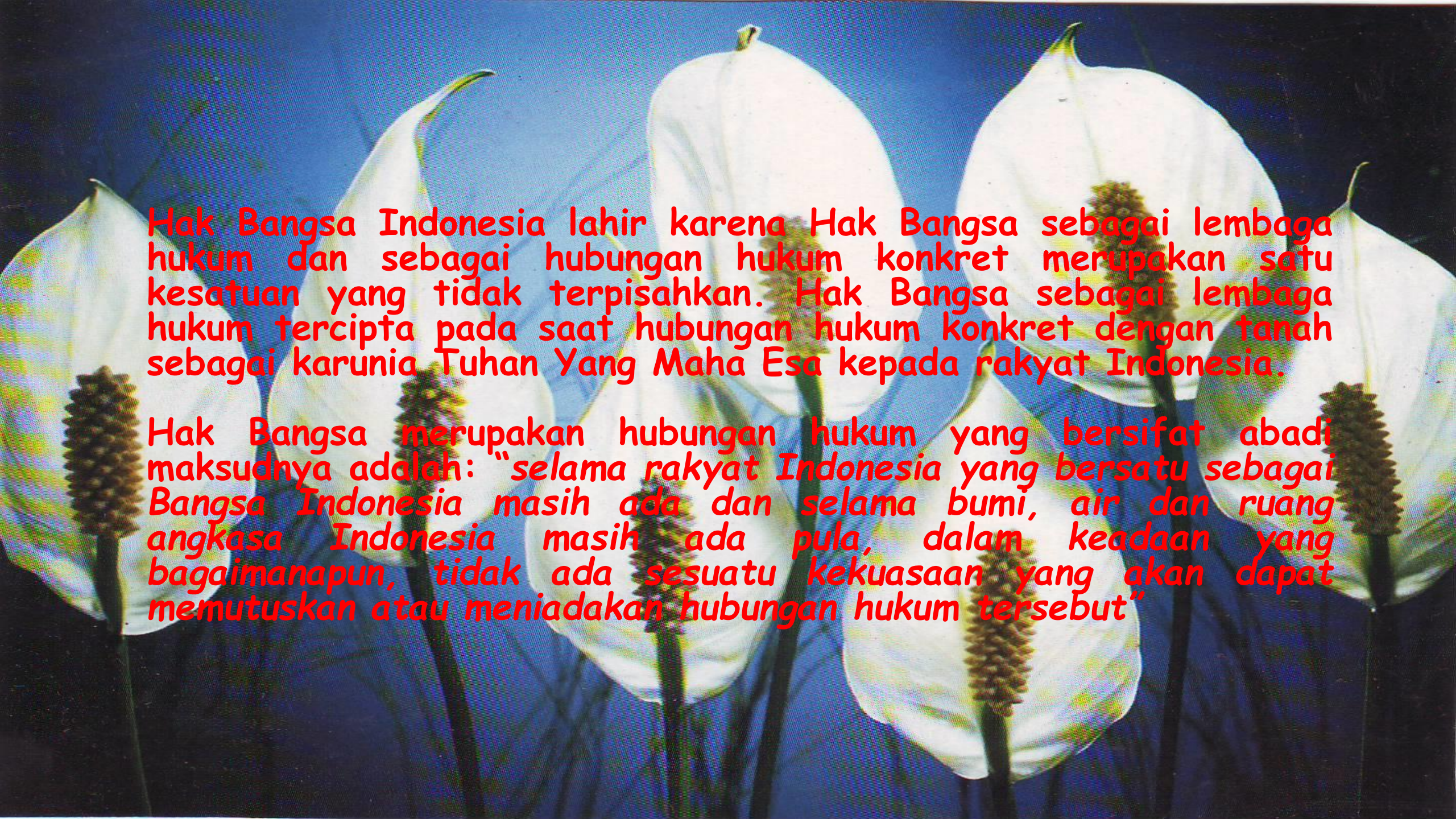
UUPA sendiri tidak memberikan nama yang khusus. Hak ini merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi dalam Hukum Tanah Nasional. Hak-hak penguasaan tanah yang lain, secara langsung ataupun tidak langsung bersumber padanya. Hak Bangsa mengandung dua unsur, yaitu unsur kepunyaan dan unsur kewenangan untuk mengatur dan memimpin penguasaan dan penggunaan tanah bersama yang dipunyainya



Hak Bangsa atas tanah bersama tersebut bukan hak kepemilikan dalam pengertian yuridis. Maka dalam rangka Hak Bangsa ada Hak Milik perorangan atas tanah. Tugas kewenangan untuk mengatur penguasaan dan memimpin penggunaan tanah bersama tersebut pelaksanaannya dilimpahkan kepada Negara.

Bahwa Hak Bangsa tersebut meliputi tanah yang ada dalam wilayah Negara Republik Indonesia dan otomatis yang menjadi Subyek Hak Bangsa seluruh rakyat Indonesia sepanjang masa yang Bersatu sebagai Bangsa Indonesia yaitu generasigenerasi terdahulu, sekarang dan generasigenerasi yang akan datang





Hak Bangsa Indonesia lahir karena Hak Bangsa sebagai lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum konkret merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan. Hak Bangsa sebagai lembaga hukum tercipta pada saat hubungan hukum konkret dengan tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada rakyat Indonesia.

Hak Bangsa merupakan hubungan hukum yang bersifat abadi maksudnya adalah: "selama rakyat Indonesia yang bersatu sebagai Bangsa Indonesia masih ada dan selama bumi, air dan ruang angkasa Indonesia masih ada pula, dalam keadaan yang bagaimanapun, tidak ada sesuatu kekuasaan yang akan dapat memutuskan atau meniadakan hubungan hukum tersebut"



## Hak Menguasai Dari Negara

Mengenai Hak Menguasai dari Negara ini tertuang dalam ketentuan Pasal 2 UUPA yang menyatakan sebagai berikut:

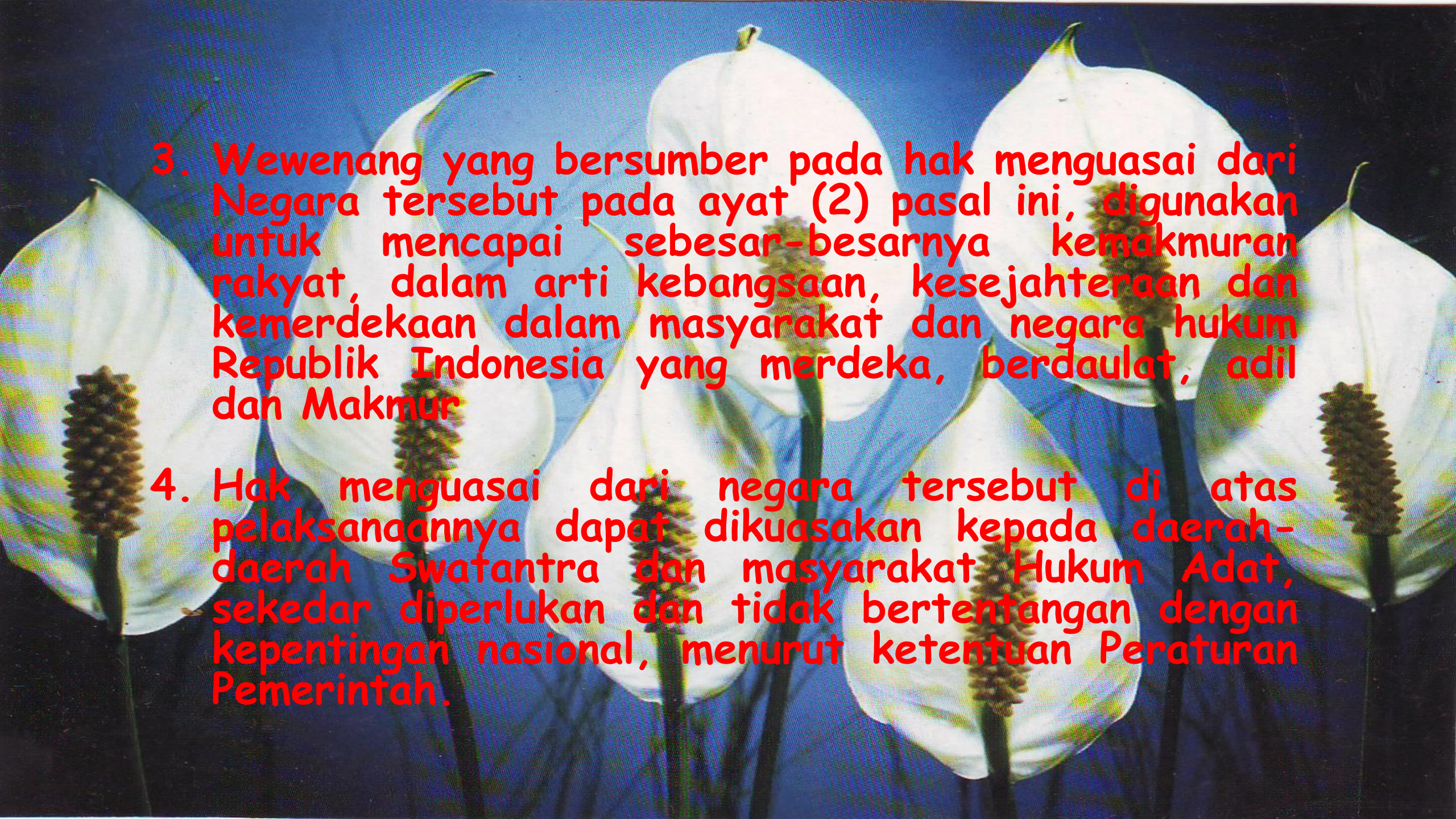
1. Atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 dan hal-hal sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1 UUPA. Bumi, air, ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.



2. Hak menguasai dari negara dalam ayat (1) pasal ini memberi

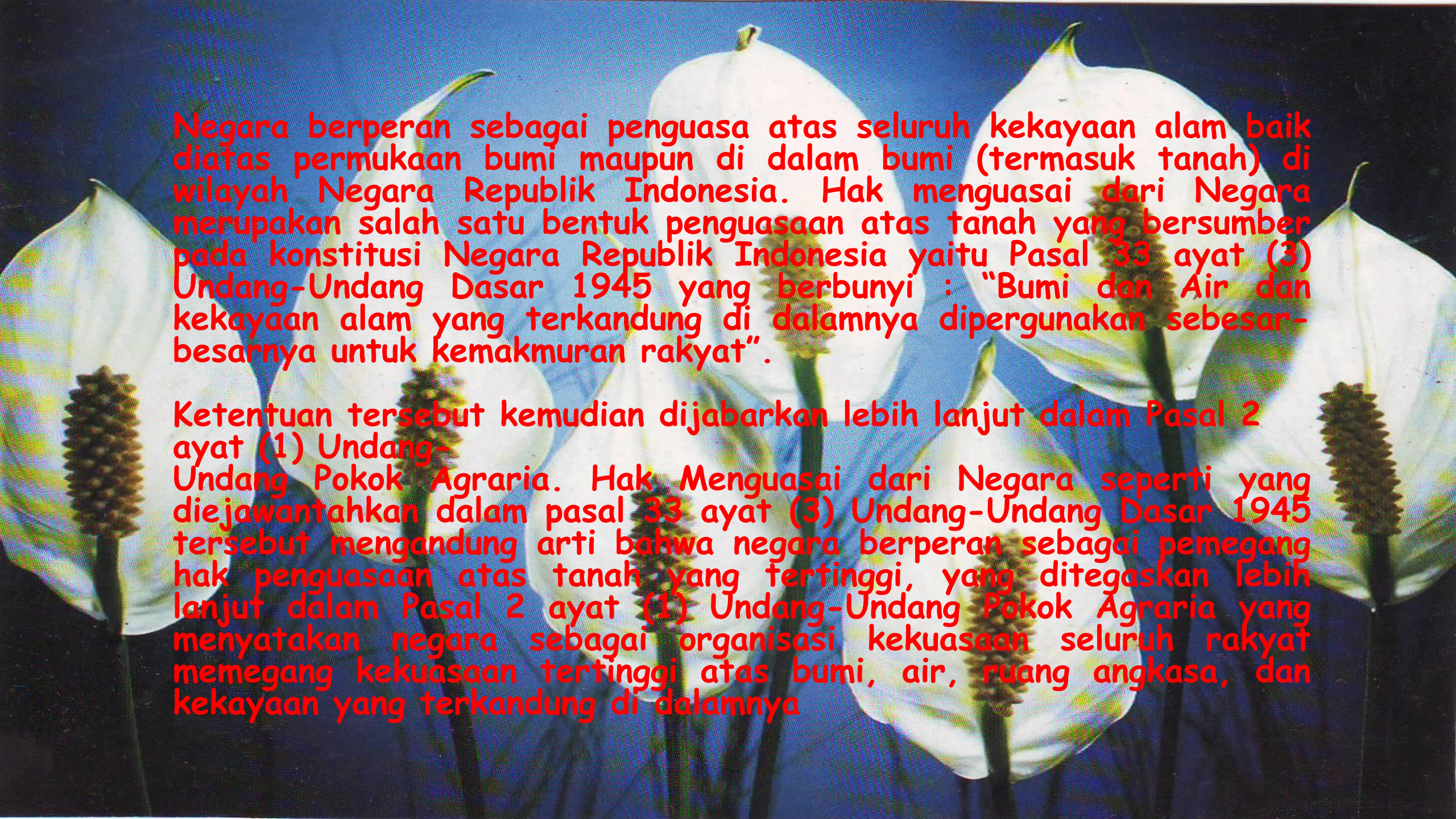
wewenang untuk:

- a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
- b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa
- c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air dan ruang angkasa.




3. Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat (2) pasal ini, digunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Republik Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan Makmur

4. Hak menguasai dari negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah Swatantra dan masyarakat Hukum Adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan Peraturan Pemerintah.



Negara berperan sebagai penguasa atas seluruh kekayaan alam baik diatas permukaan bumi maupun di dalam bumi (termasuk tanah) di wilayah Negara Republik Indonesia. Hak menguasai dari Negara merupakan salah satu bentuk penguasaan atas tanah yang bersumber pada konstitusi Negara Republik Indonesia yaitu Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi : "Bumi dan Air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat".

Ketentuan tersebut kemudian dijabarkan lebih lanjut dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria. Hak Menguasai dari Negara seperti yang diejawantahkan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 tersebut mengandung arti bahwa negara berperan sebagai pemegang hak penguasaan atas tanah yang tertinggi, yang ditegaskan lebih lanjut dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat memegang kekuasaan tertinggi atas bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan yang terkandung di dalamnya



Dengan konsep hak menguasai tersebut bukan berarti rakyat/masyarakat kedudukannya berada di bawah negara. Dalam prinsip "negara menguasai" maka dalam hubungan antara negara dan masyarakat/rakyat.

Masyarakat/rakyat tidak dapat disubordinasikan kedudukannya dibawah negara, karena negara justru menerima kuasa dari masyarakat/rakyat untuk mengatur tentang peruntukan, persediaan dan penggunaan tanah serta hubungan hukum yang bersangkutan dengan tanah.

Jadi negara hanya berperan sebagai wasit yang adil yang menentukan aturan main yang ditaati oleh semua pihak dan negara juga tunduk kepada peraturan yang dibuat sendiri ketika turut berperan sebagai aktor dalam aktifitasnya melakukan pemanfaatan tanah



## Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat

Istilah Hak Ulayat ini dipakai dalam hukum positif Indonesia misalnya dalam Penjelasan Pasal 3 UUPA dan Permeneg Agraria/ Kepala BPN No.5/1999 26 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat.

Supomo menggunakan istilah hak pertuanan. Istilah Hak Ulayat ataupun Hak Pertuanan serta istilah-istilah lain yang serupa adalah terjemahan dari istilah Bahasa Belanda ciptaan Van Vollenhoven yaitu *beschikkingrecht*. Dimanakah Hak Ulayat itu diatur? Adapun dasar hukum pengaturan tentang Hak Ulayat adalah: Pada era reformasi saat ini keberadaan hak-hak ulayat masyarakat hukum adat telah mendapat pengakuan secara tegas dari Negara.



pengakuan tersebut tertuang dalam Pasal 18B ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945 berbunyi:

"Negara Mengakui dan Menghormati kesatuan-kesatuan masyarakat hukum adat beserta hak-hak tradisionalnya sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia yang diatur dalam Undang-Undang"

Walaupun zaman modern terus berkembang seperti sekarang ini keberadaan hukum adat masih mendapat pengakuan oleh negara serta hak-hak yang melekat pada hukum adat tersebut terutama hak tanah hukum adat (Hak Ulayat) sepanjang dalam bingkai Negara Kesatuan Republik Indonesia tetap akan dipertahankan keberadaannya demi terciptanya keadilan, kemakmuran dan kebahagiaan hidup dalam lingkungan hukum adat tersebut.





## Referensi

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid I Hukum Tanah nasional, Djambatan, Jakarta.

Irawan Soerodjo, *Hukum Pertanahan Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) Eksistensi, Pengaturan dan Praktik*, LaksBang Mediatama, Yogyakarta, 2014

Indah Sari, *Hak-hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Di Indonesia Menurut Undang-undang Pokok Agraria (UUPA)*